T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

HARİTA-TAPU-KADASTRO

İRTİFAK HAKLARI
581MSP117

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR iv
GİRİŞ 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 3
1.OTURMA HAKKI (SÜKNA) 3
1.1. Medeni Kanuna Göre Sükna Hakkı 3
1.2. Sükna Hakkının Kapsamı 4
1.3. Sükna Hakkı ile İntifa Hakkı Arasındaki Farklar 4
1.4. Sükna Hakkı ile Kira Arasındaki Farklar 4
1.5. Sükna Hakkı Kurulması 5
1.5.1. Resmî Senet Örneği 5
1.6. Tapuya Tescili 8
1.7. Sükna Hakkı İçin İstenen Belgeler 8
1.8. İşlemin Mali Yönü 8
UYGULAMA FAALİYETİ 9
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 11
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 12
2. GEÇİT HAKKI 12
2.1. Medeni Kanuna Göre Geçit Hakkı 12
2.2. Geçit Hakkı Kurulması 13
2.2.1. Resmî Senet Örneği 13
2.2.2. Mahkeme Kararı 14
2.3. Tapuya Tescili 14
2.4. Geçit Hakkı İçin İstenen Belgeler 14
2.5. İşlemin Mali Yönü 14
UYGULAMA FAALİYETİ 16
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 18
ÖĞRENME FAALİYETİ–3 19
3. KAYNAK HAKKI 19
3.1. Medeni Kanun'da Kaynak Hakkı 20
3.2. Şahsi Kaynak Hakkı 20
3.3. Arazi Kaynak Hakkı 20
3.4. Kaynak Hakkı Kurulması 21
3.4.1. Resmî Senet Örneği 21
3.4.2. Mahkeme Kararı 22
3.5. Tapuya Tescili 22
3.6. İstenen Belgeler 22
3.7. İşlemin Mali Yönü 23
UYGULAMA FAALİYETİ 24
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 26
ÖĞRENME FAALİYETİ–4 27
4. ÜST (İNŞAAT) HAKKI 27
4.1. Üst (İnşaat) Hakkı Kurulması 28

4.1.1. İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı 28
4.1.2. Müstakil ve Daimî Hak Olan Üst Hakkı 28
4.1.3. Resmî Senet Örneği 29
4.2. Tescil Şekli 30
4.3. Kanuni İpotek Kurulması 31
4.4. Üst Hakkının Terkini 32
4.5. Süre Bitiminden Önce Üst Hakkının Devri 32
4.6. Üst Hakkının Devir-Temliki 33
4.7. İşlemin Mali Yönü 33
UYGULAMA FAALİYETİ 34
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 36
ÖĞRENME FAALİYETİ–5 37
5. DİĞER İRTİFAK HAKLARI 37
5.1. Türleri 38
5.1.1. Yapma Borcu Doğuran Düzensiz İrtifaklar 38
5.1.2. Yapmaktan Kaçınma Borcu Doğuran Düzensiz İrtifaklar 38
5.2. Resmî Senet Örneği 39
5.3. Tapuya Tescili 39
5.4. İşlemin Mali Yönü 40
UYGULAMA FAALİYETİ 41
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 43
ÖĞRENME FAALİYETİ–6 44
6. GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ 44
6.1. Şahsi Taşınmaz Mal Mükellefiyeti 45
6.2. Arzi Taşınmaz Mal Mükellefiyeti 45
6.3. Gayrimenkul Mükellefiyeti Kurulması 45
6.3.1. Resmî Senet Örneği 45
6.4. Tapuya Tescili 45
6.4.1. Şahsi Mükellefiyetin Tescili 46
6.4.2. Arzi Mükellefiyetin Tescili 46
6.5. Terkini 46
6.6. İşlemin Mali Yönü 46
UYGULAMA FAALİYETİ 47
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 49
ÖĞRENME FAALİYETİ–7 50
7. İNTİFA HAKKI 50
7.1. Medeni Kanun'da İntifa Hakkı 50
7.2. İntifa Hakkı Kurulması 50
7.2.1. Sözleşmeyle Kurulan İntifa Hakkı 51
7.2.2. Kanuni İntifa Hakkı 51
7.2.3. Mahkeme Kararıyla Kurulan İntifa Hakkı 52
7.3. İntifa Hakkında Süre ve Bedel 52

7.4. Tapuya Tescili 52
7.5. İntifa Hakkı Kullanımının Devri 52
7.6. Kuru Mülkiyet Sahibi 53
7.7. İstenen Belgeler 53
7.8. İşlemin Mali Yönü 54
7.8.1. İntifa Hakkının Taşınmazın Değerine Oranı 54
7.8.2. Tapu Harç Oranları 54
7.8.3. Feragat Hâlinde 54
UYGULAMA FAALİYETİ 57
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 59
MODÜL DEĞERLENDİRME 60
CEVAP ANAHTARLARI 63
KAYNAKÇA 66

AÇIKLAMALAR

KOD	**581MSP117**
ALAN	**Harita-Tapu-Kadastro**
DAL/MESLEK	**Tapuculuk**
MODÜLÜN ADI	**İrtifak Hakları**
MODÜLÜN TANIMI	Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak irtifak hakları ile ilgili işlemlerin anlatıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/24
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	İrtifak hakkı işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	**Genel Amaç** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak irtifak hakları ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz. **Amaçlar** 1. Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak oturma hakkı (sükna) işlemini yapabileceksiniz. 2. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak geçit hakkı işlemini yapabileceksiniz. 3. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak kaynak hakkı işlemlerini yapabileceksiniz. 4. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak üst (inşaat) hakkı işlemini yapabileceksiniz. 5. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak diğer irtifak hakkı işlemini yapabileceksiniz. 6. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak gayrimenkul mükellefiyeti işlemini yapabileceksiniz. 7. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak intifa hakkı işlemini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	**Ortam:** Sınıf ortamı **Donanım:** Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, resmî senet, bilgisayar, mesleki paket program, hesap makinesi, yazıcı, fotoğraf kesme aleti, fotokopi makinesi, makas, cetvel, daktilo, delgeç, zımba, A4 kâğıt, ataç, dosya, kalem, klasör, silgi, toplu iğne, yapıştırıcı, zımba teli, işleme esas olan evraklar
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Mesleğimiz, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Yasası'nca öngörülen tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür. Bu anlamda düzenlemeler, kanunlar mesleğimizin kaçınılmaz gerekleridir.

Modülümüzde sükna (oturma) hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst (inşaat) hakkı, diğer irtifak hakları, gayrimenkul mükellifiyeti, intifa hakkı ile ilgili örnekleri inceleyerek konuyu kavrayacaksınız.

Öğrenme faaliyetlerinde, örneklemeler yaparak, işlem basamaklarını uygulayarak, yeterli bilgi ve belge içeriklerini öğreneceksiniz.

Ölçme sorularıyla kendinizi değerlendirerek öğrenme faaliyetlerinin kontrolünü yapabilirsiniz.

Tapu işlemlerinde işlemlerin ve kayıtların doğruluğu, zaman kullanımı vb. yanında kişilik haklarına saygı, gizlilik esası gibi davranışların da sorumluluklarımız dâhilinde olduğunu unutmayınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ–1

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak oturma hakkı (sükna) işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Oturma (sükna) hakkı işlemi ile ilgili resmî senet örneklerini inceleyerek edindiğiniz bilgileri arkadaşlarınızla paylaşınız.

1.OTURMA HAKKI (SÜKNA)

Oturma hakkı bir evin tamamında veya bir kısmında oturmak, ikamet etmek hakkıdır.

Resim 1.1: Taşınmazlarda oturma hakkı

1.1. Medeni Kanuna Göre Sükna Hakkı

Medeni Kanun'a göre, oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisidir.

Oturma hakkı başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Kanun'da aksine hüküm bulunmadıkça "İntifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır." hükmünü içermektedir.

Oturma (sükna) hakkı bedelli veya bedelsiz tesis edilebilir.

1.2. Sükna Hakkının Kapsamı

Sükna hakkı bir evin tümünde oturmak veya onun belli bir kısmını kullanmak hakkıdır. Demek ki sükna hakkı sahibi kiracı gibi bir evin tamamında oturabilir. Evin bir kısmını kullanması da mümkündür. Örneğin evin bir odasında sükna hakkı tesis edilebilir. Bu durumun inşaat projesine göre belirlenerek tapuya tescili gerekir.

Resim 1.2: Taşınmazlarda oturma hakkı

Sükna hakkı bir evde oturmak için kurulabilir. Bu oturmaktan kasıt ikamet etmektir. Yoksa evin başka bir amaçla kullanımı için (örneğin iş yeri olarak) sükna hakkı kurulamaz. Ayrıca bu hakkın tesisi için taşınmazın tapudaki cinsinin ev (mesken, daire, konut) olması gerekir. İş yerleri (dükkân, mağaza, depo gibi) üzerinde sükna hakkı kurulamaz. Üzerinde bina bulunmayan (bina olsa da cinsi tapuda ev olarak değiştirilmemiş olan) arsa, tarla gibi taşınmazlar üzerinde sükna hakkı kurulamaz.

1.3. Sükna Hakkı ile İntifa Hakkı Arasındaki Farklar

- Sükna hakkı ancak tapudaki niteliği ev (konut, mesken, daire) olan taşınmazlarda kurulabildiği hâlde, intifa hakkı her tür taşınmazda (ev, tarla, işyeri, daire, arsa vb.) kurulabilir.
- Kanuni intifa hakkı olduğu hâlde kanunun öngördüğü sükna hakkı yoktur.
- İntifa hakkının kullanımı (kira gibi) başkasına devredilebildiği hâlde sükna hakkında bu imkân yoktur.

1.4. Sükna Hakkı ile Kira Arasındaki Farklar

- Sükna hakkı ayni bir haktır, bu nedenle irtifak hakları sütununa tescil edilir. Kira ise şahsi bir haktır, bu nedenle tapu kütüğünde şerhler sütununa (talep olursa) şerh edilir.
- Sükna hakkı tesisi için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenir. Kira için şekil şartı yoktur. Noterde veya taraflar arasında yazılı hatta sözlü olarak yapılabilir.
- Sükna hakkı sadece evlerde kurulabilir. Oysa tarla, bağ, bahçe, ev gibi taşınmazların kiraya verilmesi mümkündür.

1.5. Sükna Hakkı Kurulması

Sükna hakkı tesisi için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesi gerekir. Kat mülkiyetine geçmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerinde sükna hakkı kurulabilir. Ancak iskân izni alınmadıkça kat irtifaklı taşınmazlar üzerinde sükna hakkı tesisi mümkün değildir.

Hissedarların hissesi üzerinde bu hak kurulamaz. Ancak tüm hissedarların sükna hakkı tesis etmeleri mümkündür.

Bir evin bir kısmı, örneğin bir odası üzerinde sükna hakkı kurulacaksa hangi oda üzerinde bu hakkın kurulduğu tereddüde yer vermeyecek şekilde inşaat projesinde belirlenmeli ve resmî senette gösterilmelidir.

1.5.1. Resmî Senet Örneği

Bedelli sükna hakkı ve bedelsiz sükna hakkı resmî senet örnekleri verilmiştir.

1.5.1.1. Bedelli Sükna Hakkı Tesisi

BİR TARAFTAN : İbrahim ILGIN: Esat oğlu,
DİĞER TARAFTAN : Ümmü ILGIN: Mehmet kızı,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Kastamonu ili Kurtuluş Mahallesi 150 ada 15 parsel sayılı 500 m^2 miktarlı bahçeli kargir evin tamamı Esat oğlu İbrahim ILGIN adına kayıtlı olup, bu kez, Mehmet kızı Ümmü ILGIN'dan nakten ve peşin olarak almış olduğu 3.150. TL (üç bin yüz elli) liraya karşılık kendisi ve ailesi ile birlikte oturmak şartıyla 10 yıl müddetle Medeni Kanunun 748. Maddesi gereğince sükna hakkı tanıdığını ve bu hakkın tescilini istediğini, Mehmet kızı Ümmü ILGIN da iş bu sükna hakkını aynen kabul ettiğini ve bu şekilde tapu siciline tescilini istediğini beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değerin emlak vergisi değerine yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

1.5.1.2. Bedelsiz Sükna Hakkı Tesisi

BİR TARAFTAN : ……
DİĞER TARAFTAN : ……..

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmit Kemalpaşa Mahallesinde bulunan Ada 40, Parsel 12 numarasını teşkil eden 200 m^2 miktarındaki Bahçeli Kagir ev Türer oğlu Ali Sağındık adına kayıtlı iken bu kez, bedelsiz olarak sadece kendisi ve ailesi ile birlikte oturmak şartı ile 20 yıl süre ile Mustafa kızı Nursel Döker'e Medeni Kanununun 748 nci maddesi gereğince Sükna Hakkı tanıdığını ve tescilini istediğini; Nursel Döker de bu surette Sükna Hakkını kabul ettiğini ve lehine tescilini istediğini birlikte talep ve beyan ettiler....

1.5.1.3. İpka Suretiyle Sükna Hakkı Tesisi ve Vekâleten Satış, Alıcı Lehine Olan İpoteğin Terkini

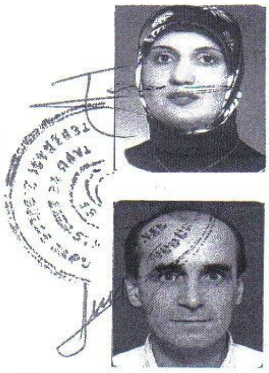
BİR TARAFTAN : Funda Büşra YAVUZ: Kazım kızı
DİĞER TARAFTAN : Sebati ALTUN'un Düzce 2. Noterliğinden vermiş olduğu 28.05.1999 tarih 06288 sayılı vekaletnamesi gereğince Enver oğlu Memduh DEMİR bilvekale hareketle,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Küçükesat Mahallesi 2900 ada 2 parsel sayılı 1119 m^2 miktarındaki Kagir Apartmandaki 12/225 arsa paylı 3.kat 17 numaralı meskenin tamamı Funda YAVUZ, adına kayıtlı iken bu kez, malik bizzat hareketle iş bu taşınmazın tamamının sükna hakkını 2 (iki) yıl süreyle üzerinde bırakıp, iş bu taşınmazın tamamını 2.000 (ikibin) TL. bedelle Sebati ALTUN'a sattığını bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını, tescilini istediğini ve alıcı Sebati ALTUN adına, yetkili vekili Mehmet DEMİR haiz olduğu yetkiye istinaden bilvekale hareketle iş bu taşınmazı aynı suretle ve sükna hakkının 2 yıl süreyle satıcı üzerinde kalması kaydıyla satın alıp kabul ettiğini, taşınmaz üzerinde lehine tesisli 3.derecede, bila faizli, 05/06/1998 gün ve 4069 yevmiye numaralı 10.000 (onbin) TL. ipoteğin tapu kütüğünden terkinini istediğini ve tarafların satış için beyanda bulundukları değerin, ...

Yevmiye No : 13187
Tarih : 26.12.2008

RESMİ SENET



Tepebaşı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Şenol KAPLAN Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : Satış(Malikin Talebiyle)), Oturma Hakkının Tesisi(İşlem Bağlantılı)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:
AT -> KM (SN:4832486) GÜLLÜK Mah.si, 146 Pafta, 549 Ada, 2 Parsel 180 m2 ZEMİNDE İŞYERİ OLAN BAHÇELİ 3 KATLI KARGİR EV olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:4855211), GÜLLÜK Mah.sinde, 2 / 8 arsa paylı, 1 Kat , 3 nolu niteliği MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt:12 Sayfa:1102 Ana Sayfa
Eklenti: Kömürlük-EK 3 KÖMÜRLÜK
ZH(61215552) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:54837583) TÜRKAN KANSIZLAR : SAİT Kızı adlarına kayıtlı iken;
Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:
Beyan: YÖNETİM PLANI 05/07/2001 ()
Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarıda özellikleri belirtilen GÜLLÜK Mah. 549 Ada 2 Parselde 2/8 arsa paylı 1.Kat 3 nolu Mesken'in tamamı TÜRKAN KANSIZLAR, adına kayıtlı iken; oturma hakkı tesis ederek TÜRKAN KANSIZLAR bizzat hissesinin tamamını 12.000,00YTL(ONİKİBİNYTL) bedelle TANER KANSIZLAR'a sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı TANER KANSIZLAR bizzat,bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini,bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 26.12.2008 tarihinde 16:16 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf
Okudum.	Okudum
TÜRKAN KANSIZLAR	TANER KANSIZLAR

Şenol KAPLAN Müdür	Hülya Bostan Düzenleyen Memur	Tescili Yapan	Murat KILIÇ İşlemi Kontrol Eden	Tescili Kontrol Eden
				Kont. İşlt.

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Satıcı)
>TÜRKAN KANSIZLAR, SAİT, AYŞE, ESKİŞEHİR, 15/01/1971, ESKİŞEHİR, MERKEZ, ÖMERAĞA, Cilt:44, Aile:104, Sıra:20, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:06/02/2007, SeriNo:A10 087788, (SN:54837583) , TC - Adres:GÜLLÜK MAH. TARLA YÜZÜ SOK. NO:4 ESKİŞEHİR,
(Alıcı)
>TANER KANSIZLAR, HALİL İBRAHİM, SEBİLE, ESKİŞEHİR, 22/07/1967, ESKİŞEHİR, MERKEZ, ÖMERAĞA, Cilt:44, Aile:104, Sıra:12, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:06/03/2006, SeriNo:U09 166916, (SN:12761166) , TC - VergiNo:4960041185, Adres:GÜLLÜK MH. TARLAYÜZÜ SK. 4/2 ESKİŞEHİR,

BlokNo	Giriş	Kat	BB No	ArsaPayı	Maliki	Hissesi	Nitelik	Eklentisi
GÜLLÜK Mah. 549 Ada 2 Parsel		1	3	2/8	TANER KANSIZLAR	Tamamı	MESKEN	EK 3 KÖMÜRLÜK

Sigorta Şirketi	Sigorta Tipi	Poliçe No	Poliçe Tarihi
KOÇ ALLIANZ SİGORTA A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	21249236	26/12/2008

Harç	Tahsil Edilen Tutar
DS(Döner Sermaye)	110,00YTL (YÜZONYTL)
TH-20-A(Tapu Harcı)	360,00YTL (ÜÇYÜZALTMIŞYTL)

Tapu Senedini aldım.

Belge 1.1: Oturma hakkının tesisi (resmî senet örneği)

1.6. Tapuya Tescili

Sükna hakkı intifa hakkı gibi tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil edilir. Bu tescil tüzüğün ilgili maddesindeki gibi yapılır. Tescilde, a, b, c gibi harfler kullanıldıktan sonra, mükellefiyet anlamında (M) harfi yazılır ve hak sahibinin adı, soyadı, baba adı, hakkın sükna olduğu, varsa süresi belirtilir.

Örnek: a-M: Sükna hakkı on yıl süreyle Mehmet kızı Ümmü ILGIN'a aittir. 15.8.1999 – 1815

1.7. Sükna Hakkı İçin İstenen Belgeler

- Sükna hakkı tesis edilecek taşınmaz malın varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı
- Sükna hakkı tesisini isteyen tarafların veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları ile temsilciliğe ilişkin belgeler
- Tarafların son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde birer vesikalık fotoğrafları
- Sükna hakkı mahkeme kararı ile tesis edilecekse kesinleşmiş mahkeme kararı
- Sükna hakkı evin tümünde değil de bir kısmında kuruluyorsa hangi kısım üzerinde kurulduğunun belirtildiği inşaat projesi, proje yoksa bir kroki

1.8. İşlemin Mali Yönü

Sükna hakkı tesisinde genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden, lehine sükna hakkı tanınandan Harçlar Kanunu uyarınca binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.

Sükna hakkı bedelsiz olarak tanınıyor ise binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir.

Medeni Kanun'a göre intifa hakkına ilişkin hükümler sükna hakkında da uygulanacağından sükna hakkının harca konu değeri taşınmaz malın emlak beyan değerinin 2/3'ü sayılır. Taşınmaz malın tümü değil de bir kısmı üzerinde sükna hakkı kuruluyorsa harç matrahının hesaplanması için sükna hakkına konu metrekare ile evin tuvalet banyo, mutfak, antre gibi ortak kullanım alanı dışındaki odalarının metrekaresinin orantılanması gerektiğidir.

Örnek: 130 m^2 olan evin 27 m^2 olan bir odasında sükna hakkı kuruluyorsa ortak kullanım alanlarının dışındaki odaların alanını 100 m^2 kabul edersek emlak beyan değerinin 2/3'ünün 27/100'ü harca esas değer sayılır. Ancak bu hesabı tapu dairesi yapmaz. Taraflar kendileri hesap ederek tapu dairesine bildirmelidir.

- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Oturma (sükna) hakkı kurulması ile ilgili işlemleri uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Oturma hakkı (sükna) istemini belirleyiniz.	➢ Taşınmazda oturma hakkı kurulacak bölümü projede tespit ediniz.
➢ Oturma hakkı (sükna) için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol edeniz.
➢ Kabul edilen oturma hakkı (sükna) işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ Oturma hakkının süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Oturma hakkı (sükna) istemini belirlediniz mi?		
2. Oturma hakkı (sükna) için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3. Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4. İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5. Kabul edilen oturma hakkı (sükna) işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Bir evin tamamında veya bir kısmında oturmak, ikamet etmek …… hakkıdır.

2. Oturma hakkı başkasına …… ve mirasçılara geçmez.

3. Oturma (sükna) hakkı ……. veya …… tesis edilebilir.

4. Sükna hakkı sahibi …….. gibi bir evin tamamında oturabilir.

5. Evin bir odasında sükna hakkı tesis edilebilir. Bu durumun inşaat projesine göre belirlenerek …… ……. gerekir.

6. Oturma hakkı hangi oda üzerinde kurulmuşsa bu durum …….. ……. belirlenmeli ve resmî senette gösterilmelidir.

7. Sükna hakkı intifa hakkı gibi tapu kütüğünün …….. ……. sütununa tescil edilir.

8. Sükna hakkı ……. bir haktır, bu nedenle irtifak hakları sütununa tescil edilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–2

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak geçit hakkı işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Geçit hakkı kurulmasını araştırarak resmî senet örneklerini arkadaşlarınızla inceleyiniz.

2. GEÇİT HAKKI

Geçit hakkı, başkasının arazisinden geçme hakkıdır.

2.1. Medeni Kanuna Göre Geçit Hakkı

Geçit hakkı Medeni Kanun'a göre bir irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil olunabilir. Uygulamada irtifak haklarının en çok rastlanılan çeşidi geçit (mürur) hakkıdır.

Bu hak bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Resim 2.1: Geçit hakkı

Müşterek mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp tüm paydaşların işleme katılmaları gerekir. Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.

Medeni Kanun'un "Zorunlu Geçit" başlığını taşıyan maddesine göre, genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan taşınmaz maliki, karşılığını tam ödemek kaydıyla komşularının kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmalarını mahkemeden talep edebilir.

Mahkeme bu talep doğrultusunda karar verirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescil yapılır.

2.2. Geçit Hakkı Kurulması

Tarafların anlaşması hâlinde tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senetle geçit hakkı kurulur. Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.

Resim 2.2: Geçit hakkı

Ancak geçme hakkının nasıl (yaya olarak, traktörle vb.) ve ne zamanlar (mahsulsüz mevsimde, ekin biçildikten sonra, her zaman, ocak ve temmuz aylarında gibi) kullanılacağı resmî senette belirlenmiş olmalıdır.

Ayrıca bu hakkın arazi veya arsanın neresinden kullanılacağı (nereden geçileceği) bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanmalıdır.

2.2.1. Resmî Senet Örneği

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Gölcük Yenimahalle'de kain ada 121, Parsel 10 numarasını teşkil eden 180 m2 miktarındaki bahçeli kagir ev Aytuğ kızı İlayda Yakar adına kayıtlı iken; bu kez Belediye Encümeninin 7.11.1998 tarih ve 1001 sayılı kararı ile tasdik edilen ve Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilen 30.11.1998 tarihli değişiklik beyannamesinde gösterildiği şekilde yol cephesi 1 metre genişliğinde ve 10 metre derinliğinde 10 m2 miktarındaki kısım üzerinde 5.000 (Bin) TL. bedel karşılığında 121 ada 11 parsel lehine 30 yıl müddetle yaya olarak geçit hakkı tesis ettiğini ve bedelini 121 ada, 11 Parsel numaralı taşınmaz malın maliki Emre Karataş'tan nakten ve peşinen aldığını ve tescilini istediğini; Emre Karataş da maliki bulunduğu 121 ada 11 Parsel numaralı 348.80 m2 miktarındaki Bahçeli kagir ev lehine krokili beyannamede gösterildiği şekilde tesis edilen iş bu geçit hakkını aynı bedelle kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler.

2.2.2. Mahkeme Kararı

Medeni Kanun'un "Zorunlu Geçit" başlığını taşıyan maddesine göre, genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan taşınmaz maliki karşılığını tam ödemek kaydıyla komşularının kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmalarını mahkemeden talep edebilir.

Mahkeme bu talep doğrultusunda karar verirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescil yapılır.

2.3. Tapuya Tescili

Geçit hakkının tescili Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesine uygun olarak irtifak hakları sütununa yapılır.

- **Şahıs lehine geçit hakkına örnek**

M: Haritasında gösterilen yerden 30 yıl süreyle Yener oğlu Emre KARATAŞ'ın yaya olarak geçme hakkı vardır. Tarih - Yevmiye.

- **Taşınmaz lehine geçit hakkına örnek**

M: 101 ada 2 numaralı parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde bu parselden geçme hakkı vardır. Tarih - Yevmiye.

H: 101 ada 1 numaralı parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır.
Tarih – Yevmiye

2.4. Geçit Hakkı İçin İstenen Belgeler

- İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- Geçit hakkı mahkeme kararı ile kuruluyorsa kesinleşmiş mahkeme kararı
- Geçit hakkı pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı ve değişiklik beyannamesi (kadastro müdürlüğünce üst yazıya bağlanmış 3 takım, kadastro görmeyen yerlerde 2 takım dosya)

2.5. İşlemin Mali Yönü

- Geçit hakkı tesisinde genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden lehine geçit hakkı

tanınandan Harçlar Kanunu'nu uyarınca binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.

- Geçit hakkı bedelsiz olarak tanınıyor ise binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir.

➢ Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Geçit hakkı kurulması ile ilgili işlem basamaklarını önerileri dikkate alarak uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Geçit hakkı istemini belirleyiniz.	➢ Geçit hakkı kurulacak yerin tespitini yapınız.
➢ Geçit hakkı için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol edeniz.
➢ Kabul edilen geçit hakkı işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ Geçit hakkının süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1.	Geçit hakkı istemini belirlediniz mi?		
2.	Geçit hakkı için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3.	Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4.	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5.	Kabul edilen geçit hakkı işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Geçit hakkı, başkasının arazisinden …….. hakkıdır.

2. Geçit hakkı bir şahıs veya …….. lehine kurulabilir. Şahıs gerçek veya tüzel kişi olabilir.

3. Geçit hakkı, ……. veya …….. olarak kurulabilir.

4. Tarafların anlaşması hâlinde tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senetle …….. ……. kurulur.

5. Geçit hakkının arazi veya arsanın neresinden kullanılacağı (nereden geçileceği) bir …….. (değişiklik beyannamesine) bağlanmalıdır.

6. Talep doğrultusunda mahkeme karar verirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra …….. …… irtifak hakları sütununda tescil yapılır.

7. Geçit hakkının tescili Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesine uygun olarak …….. …… sütununa yapılır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–3

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak kaynak hakkı işlemlerini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu Sicil Tüzüğü'nde kaynak hakkı ile maddeleri inceleyerek kaynak hakkı kurulmasını araştırınız.

3. KAYNAK HAKKI

Kaynak, kaynayan su demektir. Medeni Kanun kaynağın ayrı bir mülkiyeti olamayacağını, kaynadığı arazinin bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) olduğunu kabul etmiştir (MK.756).

Arazinin sahibi olan kimse kaynağın da sahibi sayılır. Kaynak, araziden ayrı olarak iktisap edilemez. Ancak bir kimse arazisinden kaynayan sudan başkalarının yararlanmasına izin verebilir. Bu izin ancak bir irtifak hakkı şeklinde yapılabilir ve bu irtifak hakkına kaynak hakkı denir.

Resim 3.1: Kaynak hakkı

Demek ki kaynak hakkı, başkasının arazisinden kaynayan sudan yararlanmak hakkıdır. Bu yararlanma bağ, bahçe, tarla sulama, inşaat veya içme suyu temin etme, çiftlik hayvancılığı, sulama, alabalık yetiştirilmesi gibi amaçlarla olabilir.

Kaynak hakkı, su alma, sudan yararlanma veya suyun belli bir yere (örneğin bir tarlaya) akıtılması şeklinde olmaktadır.

3.1. Medeni Kanun'da Kaynak Hakkı

Kaynaklar arazinin bütünleyici parçası olup bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Yer altı suları, kamu yararına ait sulardandır. Arza malik olmak, onun altındaki yer altı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yer altı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır (MK.756).

Kaynak hakkı arzi veya şahsi irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hak müstakil ve daimi nitelik taşıyorsa tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz gibi tescil edilir. Aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılmadıkça kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder (MK.837).

3.2. Şahsi Kaynak Hakkı

Kaynak hakkı arzi veya şahsi irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bir şahıs lehine kurulmuşsa buna şahsi kaynak hakkı denir.

Arzi veya şahsi olsun, aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılmadıkça kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder (MK. 837).

Ancak resmî senette başkasına devredilemeyeceği ve mirasçıya geçmeyeceği kararlaştırılabilir.

Eğer bu hak müstakil ve daimi nitelik taşıyorsa tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz gibi tescil edilebilir (MK.837).

3.3. Arazi Kaynak Hakkı

Kaynak hakkı arzi veya şahsi irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bir taşınmaz lehine kurulmuşsa buna arzi kaynak hakkı denir.

Arzi veya şahsi olsun aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılmadıkça kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder (MK. 837).

Ancak resmî senette başkasına devredilemeyeceği ve mirasçıya geçmeyeceği kararlaştırılabilir.

Eğer bu hak müstakil ve daimî nitelik taşıyorsa tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz gibi tescil edilebilir (MK.837).

3.4. Kaynak Hakkı Kurulması

Kaynak hakkı tesisi için tarafların tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senedi imzalamaları gerekir. Ayrıca bu senette, kaynaktan yararlanmanın nasıl ve ne zamanlar olacağı bu hakkın süresi ve diğer esaslı unsurlarının gösterilmesi gerekir.

Bir arazide kaynak bulunsa dahi bu durum tapu kütüğünün taşınmazın cinsi kısmında ve paftasında gösterilmemiş ise kaynak hakkı tesis edilemez. Öncelikle var olan kaynağın cins değişikliği suretiyle tapuda ve haritasında (paftada) gösterilmesi ve bundan sonra kaynak hakkı tesisi gerekir.

Yargıtay da bir kararında kaynak hakkının tescili için mahkeme kararına gerek olmadığını kaynağın çıktığı yer tapulu ise bunun tapuya geçirilmesinin idari bir işlem olup tapu (kadastro) idaresine ait olduğuna değinmiştir.

Kaynak hakkı suyun (kaynağın) bir yerden diğer bir yere akıtılması şeklinde kuruluyorsa suyun nereden akıtılacağının bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanması ve paftaya tersimi (işlenmesi) gerekir.

3.4.1. Resmî Senet Örneği

Şahsi Kaynak Hakkı Resmî Senet Örneği

"..... adına kayıtlı iken; bu kez, malik bu parseli içindeki su kaynağından memba suyu olarak kullanılmak üzere 50.000. (elli bin) TL. bedel karşılığında beş yıllığına Danonesa-Hayat Memba Suları A.Ş. lehine kaynak hakkı tanıdığını, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan ....'da lehine tesis edilen bu kaynak hakkını aynı surette kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, ..."

"..... adına kayıtlı iken bu kez, malik bu parseli içindeki su kaynağından balık üretim tesislerinin su ihtiyacını karşılayacak şekil ve miktarda yararlanılmak üzere ve ekli değişiklik beyannamesinde gösterilen yerden borularla taşınmak kaydıyla .... lehine on yıl süreyle kaynak hakkı tanıdığını, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan ....'da lehine tesis edilen bu kaynak hakkını aynı surette kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, ..."

Arzi Kaynak Hakkı Resmî Senet Örneği

"..... adına kayıtlı iken bu kez, malik .... bu parseli içindeki su kaynağından bitişikteki 101 ada 2 numaralı parsel lehine bedelsiz olarak arzi kaynak hakkı tesis ettiğini 101 ada 2 numaralı parselin maliki her kim olursa, dilediği şekil ve zamanlarda bu haktan yararlanabileceğini, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan

101 ada 2 numaralı parselin şu anki maliki ... da bu kaynak hakkını aynen kabul ettiğini ve tescilini istediğini, ...”

3.4.2. Mahkeme Kararı

Medeni Kanun’a göre,

- Bir kimse kendi evine veya arazisine veya işletmesine gerekli olan suyu temin edemiyorsa,
- Suyu temin etmesi için çok büyük çalışma ve aşırı masraf yapması gerekiyorsa mahkemeye başvurarak komşusunun (veya komşusu olmasa dahi yakında kaynağı bulunan bir kimsenin) ihtiyacı olmayan (veya ihtiyacından fazla olan) suyu kendisine bırakmasını talep edebilir.

Bu takdirde kesinleşmiş mahkeme kararı getirilirse kaynak hakkı tapuya tescil edilir.

3.5. Tapuya Tescili

Kaynak hakkı bir irtifak hakkı olduğu için tapu sicilinin irtifak hakları sütununa Tapu Sicil Tüzüğü’nün ilgili maddesinde gösterildiği şekilde tescil olunur.

- **Şahsi kaynak hakkına örnek**

a - M :Kaynak hakkı, memba suyu olarak kullanılmak üzere beş yıllığına …….-…… Memba Suları AŞ’ne aittir. Tarih – Yevmiye

a - M :Kaynak hakkı balık üretim tesisinin su ihtiyacı için on yıllığına Hülya Karaoğlan’a aittir. Tarih - Yevmiye

- **Arzi kaynak hakkına örnek**

Yükümlü parsele :
a - M : Bu parseldeki kaynaktan su alma hakkı 101 ada 2 numaralı parsele aittir.
Tarih - Yevmiye
Yararlanan parsele:
a - H : Bu parselin 101 ada 1 parseldeki kaynaktan su alma hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

3.6. İstenen Belgeler

- İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- Kaynak hakkı mahkeme kararı ile kuruluyorsa kesinleşmiş mahkeme kararı

- Kaynak hakkı pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı ve değişiklik beyannamesi (kadastro müdürlüğünce üst yazıya bağlanmış 3 takım, kadastro görmeyen yerlerde 2 takım dosya)

3.7. İşlemin Mali Yönü

Kaynak hakkı tesisinde genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden lehine kaynak hakkı tanınandan Harçlar Kanunu'na göre binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.

Kaynak hakkı bedelsiz olarak tanınıyor ise kaynağın taraflarca bildirilen değeri üzerinden binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir. Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Kaynak hakkı kurulması ile ilgili işlem basamaklarını, önerileri dikkate alarak uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Kaynak hakkı istemini belirleyiniz.	➢ Kaynak hakkı kurulacak yerin tespitini yapınız.
➢ Kaynak hakkı için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol ediniz.
➢ Kabul edilen kaynak hakkı işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ Kaynak hakkının süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1.	Kaynak hakkı istemini belirlediniz mi?		
2.	Kaynak hakkı için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3.	Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4.	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5.	Kabul edilen kaynak hakkı işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Kaynak, kaynayan su demektir. Arazinin sahibi …….. da sahibi sayılır.

2. Kaynak araziden ayrı olarak ……. edilemez.

3. Malik arazisinden kaynayan sudan başkalarının …….. izin verebilir.

4. Kaynak hakkı …… ……. şeklinde yapılabilir.

5. Kişi ……. başvurarak komşusunun ihtiyacı olmayan (veya ihtiyacından fazla olan) suyu kendisine bırakmasını talep edebilir.

6. Kesinleşmiş mahkeme kararı getirilirse ……. …….. tapuya tescil edilir.

7. Kaynak hakkı bir irtifak hakkı olduğu için tapu sicilinin irtifak hakları sütununa Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde gösterildiği şekilde ……. olunur.

8. Yer altı suları, …… yararına ait sulardandır.

9. Kaynak hakkı ……. veya …… irtifak hakkı olarak kurulabilir.

10. Bu hak müstakil ve daimi nitelik taşıyorsa …… …… ayrı bir sayfaya taşınmaz gibi tescil edilir.

11. Bir …… …… kurulmuşsa buna şahsi kaynak hakkı denir.

12. Arzi veya şahsi olsun, aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılmadıkça kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla …….. eder.

13. …… …….. başkasına devredilemeyeceği ve mirasçıya geçmeyeceği kararlaştırılabilir.

14. Bir ……. ……. kurulmuşsa buna arzi kaynak hakkı denir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–4

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak üst (inşaat) hakkı işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Üst (inşaat) hakkı kurulmasını inceleyerek arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. ÜST (İNŞAAT) HAKKI

Üst hakkı başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkıdır.

Üst (inşaat) hakkı üçe ayrılır.

- Bir arsanın üstünde inşaat yapma hakkı (üst hakkı)
- Bir arsanın altında inşaat yapma hakkı (alt hakkı)
- Önceden yapılmış bir inşaatı yerinde tutma hakkı (ipka-muhafaza- hakkı)

Resim 4.1: Üst (inşaat) hakkı

Bir kimsenin arsası üzerinde başka bir kimse bir bina ya da yer altında bir garaj, bir depo (örneğin soğuk hava deposu vb.) inşa edebilir. Bu yapılar, Medeni Kanun'a göre tapu siciline irtifak hakkı (inşaat hakkı) olarak tescil edilebilmektedir. Bu tescilden sonra arsanın mülkiyeti ile üzerindeki veya altındaki binanın mülkiyeti başka başka kimselere ait olmaktadır.

Üst (inşaat) hakkı süreli veya süresiz olarak gerçek veya tüzel kişi lehine tesis edilebilir. Bir şahıs lehine (şahsi) olabileceği gibi bir taşınmaz lehine (arzi) de olabilir.

Kural olarak irtifak hakkı olarak kurulan bu hakkın başkasına devir ve temliki ve mirasçıya intikali mümkündür. Ancak taraflar düzenlenecek sözleşmede bu kuralın aksini kararlaştırabilir.

4.1. Üst (İnşaat) Hakkı Kurulması

Üst hakkı; kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından ikiye ayrılır:

- İrtifak hakkı olan üst hakkı
- Müstakil ve daimî hak olan üst hakkı

Resim 4.2: Üst (inşaat) hakkı kurulması

4.1.1. İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı

Üst hakkı bir şahıs veya bir taşınmaz lehine irtifak hakkı olarak tesis edilebilir.

- Bu hak bağımsız ve sürekli (daimî ve müstakil) nitelik taşımıyorsa yani, 30 yıldan az veya 30 yıl ve daha uzun süreli ise,
- Üst hakkının tesisi sırasında üçüncü kişilere devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine, üzerinde ayni hak tesis edilemeyeceğine veya bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine dair kısıtlamalar getirilmişse üst hakkı müstakil nitelikte sayılamayacağından bu hak irtifak hakları sütununa Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre tescil edilir.

Ancak bunun için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmiş olmalıdır.

4.1.2. Müstakil ve Daimî Hak Olan Üst Hakkı

Medeni Kanun'da;

- Üst hakkı en az otuz yıl için tesis edilmişse sürekli nitelikte sayılacağı ve bu hakkın başkasına devredilebileceği ve mirasçılara geçeceği,
- Üst hakkının yüz yıldan fazla bir süre için kurulamayacağı ve kurulmuş olan üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak (resmî senet tanzim edilerek) her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabileceği, önceden verilen her türlü taahhüdün geçersiz olacağı belirtilmiştir.

30 yıldan az süreli üst hakkının, müstakil ve daimî hak olarak ayrı bir kütük sayfasına tescili mümkün olmadığı gibi 30 yıl ve daha fazla süreli olmasına rağmen üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve ayni hak tesis edilemeyeceğine veya bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine yönelik kısıtlamalar getirilmesi hâlinde (kamu kuruluşlarınca getirilmek istenilen kısıtlamalar dâhil) üst hakkı müstakil nitelik kazanamayacağından bu tür hak tesisi taleplerinin sadece taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasının "İrtifak Hakları" sütununda irtifak hakkı şeklinde üst hakkı olarak tescil edilmek suretiyle karşılanması gerekmektedir.

Medeni Kanun'un ilgili maddesinde; üst hakkının tesisine ilişkin resmî senette üst hakkının kapsamı, hükümleri, özellikle yapının konumu, şekli, niteliği, boyutları, tahsis amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ait hususların yer alacağı belirtilmiştir.

Medeni Kanun'un diğer bir maddesi ise "Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tabidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir." hükmündedir.

4.1.3. Resmî Senet Örneği

Örnek 1 :

BİR TARAFTAN.....: Cevdet Ekmel HATİPOĞLU : Fikret oğlu
D İĞER TARAFTAN: Ferhan KONU : Kemal oğlu

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Selçuk ilçesi Pamucak mevkide 121 ada 10 parsel sayılı 180 m^2.miktarındaki bahçenin tamamı Cevdet Ekmel HATİPOĞLU adına kayıtlı iken; malik bu taşınmaz mal üzerinde (veya altında) inşaat yapma hakkını 19 yıl süreyle 10.000.(onbin)TL.sı bedel karşılığında Ferhan KONUŞ' a tanıdığını, bedelini nakden ve peşinen aldığını ve tescilini istediğini; diğer taraftan Ferhan KONUŞ da lehine tanınan bu üst hakkını aynı şartlarla kabul ettiğini ve tescilini istediğini; beyandan sonra taraflar devamla gösterilen bedelin ...

Örnek : a - M : Üst hakkı on dokuz yıl süreyle Ferhan KONUŞ 'a aittir. Tarih Yevmiye

Örnek 2 :

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Kuşadası İlçesi Kadınlar Denizi mevkiinde kain ada 101, parsel 1 numarasını teşkil eden 29.180 m^2 miktarındaki ham toprak vasıflı taşınmaz mal Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken; bu kez Maliye Hazinesini temsilen Kuşadası Mal Müdürü ..... taraflar arasında akdedilmiş ..... tarih ve ..... sayılı sözleşmede gösterildiği şekil ve şartlarla bu taşınmaz malın üzerinde (veya altında) inşaat yapmak hakkını 49 yıl süreyle ..... TL. sı peşin ve ..... TL sı aylık ödemeler karşılığında ..... Anonim Şirketi'ne, bu hakkın tapu sicilinde başkalarına devri kabil olmak üzere tanıdığını, peşin bedelin .... tarih .... sayılı makbuzla Maliye Veznesine yatırılmış olduğunu, kalan aylık ödemelerin üç yıllık tutarı olan ..... TL için kanuni ipotek tesisini ve bu hakkın daimi ve müstakil bir hak olarak tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini; diğer taraftan ..... Anonim Şirketini temsilen ..... 'da İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan verilmiş ..... tarih ..... sayılı yetki belgesine istinaden temsil ettiği ..... Anonim Şirketi lehine tanınan bu daimi ve müstakil üst hakkını ve bu hak üzerine tesis edilecek kanuni ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini; beyandan sonra taraflar devamla gösterilen bedelin ...

4.2. Tescil Şekli

Tapu kütük sayfasına tescil edilmesi için en az 30 yıl müddetle tesis edilmiş bulunması ve devir-temliki ile ayni hak tesisi konusunda herhangi bir kısıtlılık getirilmemiş olması gerekmektedir.

Üst hakkı sahibinin müstakil sayfaya tesciline ilişkin talebini kapsar şekilde düzenlenmiş resmî senetten sonra;

- **Yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütük sayfasının "İrtifak Hakları" sütununda**;

"M: Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı ... lehine ... yıl müddetle ... numaralı sayfada tescil edilmiştir. Tarih ... Yev ..." şeklinde tescil ve …..

- **Kararlaştırılmış olması hâlinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde;**

"TL'lik tazminat karşılığında üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih ... Yev..." şeklinde belirtilecektir.

Yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasında "müstakil ve daimi üst hakkı" ile ilgili tescil ve belirtme işlemleri yapıldıktan sonra ilgili tapu kütüğünün en son sayfasına üst hakkı tescil edilecektir.

Bu tescil, tapu kütüğünün;

- Tapu kütüğünün sahife nu. sütunundaki sahife numarasının altına;

"... sahifedeki gayrimenkule ait müstakil ve daimi hak",

- Yüzölçümü sütununa;

Yüklü (ana) taşınmaz malın tamamı üzerinde üst hakkı tesis edilmiş ise "üst hakkı", bir kısmı üzerinde tesis edilmiş ise üst hakkı tesis edilen miktar,

- Gayrimenkulün niteliği sütununa;

"... yıl süre ile ... nolu sahifedeki ... ada ... parsel üzerinde üst hakkı",

- Mülkiyet bölümünün edinme sebebi sütununa;

"Üst hakkı",

- Beyanlar hanesine (tesis için düzenlenen resmî senette belirlenmiş ise);

"Üst hakkı karşılığı olarak irat tarzında borçlanılan edimlerin en çok üç yıllık miktarı için bu malikin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih ... Yev ...",

" ... TL'lik tazminat karşılığında yüklü (ana) taşınmaz mal üzerinde üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih ... Yev ..."

yazılacak ve tapu kütüğü sayfaları arasında irtibat kurularak tescil işlemi tamamlanacaktır. Ayrıca üst hakkının bulunduğu tapu kütüğü sayfasının pafta, ada, parsel numaraları ile semti, mahallesi, köyü, mevkisi ve sokağı sütunları yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasına uygun olarak yazılır.

4.3. Kanuni İpotek Kurulması

- **Tazminat karşılığı ipotek kurulması**

Medeni Kanun maddesi uyarınca kararlaştırılan bedel ödenmez veya teminat altına alınmazsa üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehin edilmiş olan alacaklı, bedel alacağına teminat olmak üzere terkin edilen üst hakkı yerine, aynı derecede ve sırada yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasına ipotek tesisini isteyebilir.

Tesis edilecek bu ipotek, resmî senette yazılmış olan bedel miktarı kadar olacağından ve üst hakkının sona ermesinden itibaren üç ay içinde isteneceğinden söz konusu ipotek kanuni ipotek niteliğindedir. Talep hâlinde, yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasının "rehin hakları" sütununda üst hakkı sahibi lehine tesis edilmesi ve derece sütununa kanuni ipotek olduğunun (K) şeklinde gösterilmesi gerekir.

- **İrat tarzında borçlanılan edimler (ödemeler) karşılığı ipotek kurulması**

Medeni Kanun'un ilgili maddelerince, üst hakkı karşılığı olarak üst hakkı sahibince malike borçlanılan edimlerin en çok üç yıllık miktarı talep edilebilir. Hak sahibinden üst hakkı süresi içerisinde hakkının ipotekle teminat altına alınması, her zaman talep edilebilir.

İcra yolu ile üst hakkının satışında ipoteğin terkin olunmayacağı ve iradın her yıl için eşit olarak belirlenmemesi hâlinde, toplam iradın üst hakkı süresine bölünmesi sonucu belirlenecek yıllık iradın, üç ile çarpılmasıyla elde edilecek miktar için kanuni ipotek tesis edilebileceği belirtilir.

Resmî senette şu noktalar göz önünde bulundurulmalıdır:

- Resmî senede bu hususlar yazılmış ise yüklü (ana) taşınmaz mal malikinin talebine istinaden, üst hakkının tescilli bulunduğu tapu kütüğünün rehin hakları sütununa malik lehine ipotek tesis edilmesi ve ipoteğin derece sütununa da kanuni anlamında (K) yazılması gerekmektedir.
- Üst hakkının tesisi sırasında düzenlenen resmî senette üst hakkı sahibinin irat tarzında borçlandığına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmuyorsa malikin ipotek tesisine ilişkin talebi karşılanmamalıdır.

4.4. Üst Hakkının Terkini

Medeni Kanun'un ilgili maddesi, "Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur." şeklindedir.

Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılması ile birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır." hükmündedir.

Buna göre üst hakkı ile yüklü taşınmaz mal malikinin, üst hakkının süresinin bitimi nedeniyle terkin talebinde bulunması hâlinde; öncelikle üst hakkı tesisine ilişkin resmî senedin, üst hakkının sona ermesi ve terkini hakkındaki şartları incelenir.

Aksine hüküm yoksa tapu sicil müdürlüğünce, Medeni Kanun'a göre üst hakkı sahibine verilecek bir aylık süre sonunda herhangi bir karar ibraz edilmemesi durumunda, üst hakkının bulunduğu tapu kütüğü sayfası usulünce kapatılır.

Terkin talebinin karşılanması ve sonucundan Medeni Kanun maddesi uyarınca üst hakkı sahibi ile diğer ayni ve şahsi hak sahiplerinin haberdar edilmesi gerekmektedir.

4.5. Süre Bitiminden Önce Üst Hakkının Devri

Medeni Kanun'un ilgili maddesinde üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa malikin üst hakkını, bu hakka bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebileceği belirtilmiştir.

Müstakil ve daimî nitelikli olup tapu siciline tescil edilmiş üst hakkının süresi dolmadan mahkemeden alınacak kararla malik adına tescil edilmesi veya sicilden terkini mümkündür.

Ayrıca tarafların süresinden önce yukarıdaki gerekçeyi ileri sürerek üst hakkının malike devri konusunda talepte bulunmaları hâlinde, tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenir. Resmî senette, malikin, üst hakkı ile bu hakka dayalı hak ve yükümlülükleri bütün hukuki sonuçları ile birlikte devraldığı belirtilecek ve bu resmî senede göre gerekli tescil işlemi yapılacaktır.

Ancak malikin devredilen üst hakkı üzerinde, herhangi bir takyidatın (haciz, ipotek vb.) bulunmaması veya hak sahiplerinin yazılı muvafakatı ve malikin de terkinini talep etmesi hâlinde üst hakkı terkin edilecektir.

4.6. Üst Hakkının Devir-Temliki

Müstakil ve daimî niteliği haiz üst hakkı, taşınmaz mal olarak sayıldığı ve ayrı bir sayfaya tescil edildiğinden bunların devir-temliki, mirasçılara intikali ve üzerinde her türlü ayni veya şahsi hak tesisi mümkün olduğu gibi kat irtifakı veya kat mülkiyeti veya yeni bir üst hakkı tesisi de mümkündür.

4.7. İşlemin Mali Yönü

- Üst hakkı tesisinde, genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden Harçlar Kanunu uyarınca bu işleme konu yerin değeri üzerinden binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Gayrimenkul hükmündeki daimî ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel bunların ayrı kayıtlı değerleri mevcut ise bu değerden, mevcut değilse üzerinde bu hakların tesis edildiği gayrimenkullerin emlak vergisi değerinin yarısından aşağı olamaz.) devir alan için binde 15 oranında harç tahsili gerekir.
- Üst hakkı veya daimî ve müstakil hak bedelsiz olarak tanınıyor ise yine lehine üst hakkı tesis edilenden bu işleme konu yerin değeri üzerinden binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Üst (inşaat) hakkı kurulması ile ilgili işlem basamaklarını ve önerileri dikkate alarak uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Üst (inşaat) hakkı istemini belirleyiniz.	➢ Taşınmazda üst (inşaat) hakkı kurulacak bölümün projede tespitini yapınız.
➢ Üst (inşaat) hakkı için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol ediniz.
➢ Kabul edilen üst (inşaat) hakkı işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ Üst (inşaat) hakkının süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Sıra	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Üst (inşaat) hakkı istemini belirlediniz mi?		
2	Üst (inşaat) hakkı için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3	Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5	Kabul edilen üst (inşaat) hakkı işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Üst hakkı başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde …… …….. veya mevcut inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkıdır.

2. Bir kimsenin ……. üzerinde başka bir kimse bir bina ya da yer altında bir garaj, bir depo (örneğin soğuk hava deposu vb.) inşa edebilir.

3. Üst (inşaat) hakkı Medeni Kanun'a göre tapu siciline bu bina …… …… olarak tescil edilebilmektedir.

4. Üst (inşaat) hakkı …….. veya …….. olarak gerçek veya tüzel kişi lehine tesis edilebilir.

5. Tapu kütük sayfasına ……. için en az 30 yıl süreyle tesis edilmiş bulunması ve ayni hak tesisi konusunda herhangi bir kısıtlılık getirilmemiş olması gerekmektedir.

6. Bağımsız ve sürekli …… ……. tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır.

7. Tapu siciline tescil edilmiş üst hakkının süresi dolmadan mahkemeden alınacak kararla malik adına tescil edilmesi veya sicilden …….. mümkündür.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–5

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak diğer irtifak hakkı işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Diğer irtifak haklarını araştırarak kurulmasını inceleyiniz.

5. DİĞER İRTİFAK HAKLARI

Diğer irtifak hakları, herhangi bir kişi veya topluluk lehine belli bir yararlanmaya yönelik olmak kaydıyla resmî senetle kurulabilen irtifak hakları demektir.

Medeni Kanun'da şöyle açıklanmıştır : "Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurulmasına izin verebilir.

Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir."

Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır.

Bu tür irtifaklara düzensiz irtifaklar denmektedir. Bu hakların başkalarına temliki veya miras yoluyla intikali ancak kuruluş resmî senedinde bu konuda açık hüküm olmasına bağlıdır. Bir açıklık yoksa bu haklar devredilemez ve miras yoluyla geçmez.

Resim 5.1: Diğer irtifak hakları
(Köy halkı-Askerî birlik)

Düzensiz irtifaklar kişi veya topluluk lehine kurulabilir. Kişiden kasıt gerçek veya tüzel kişidir. Topluluk ise gerçek kişilerden veya tüzel kişilerden veya her ikisinin karmasından oluşan bir grup olabilir. Bu topluluğun tüzel kişiliğe sahip olması şart değildir.

Örneğin, okul öğrencileri, köy halkı, askerî birlik lehine irtifak hakkı kurulabilir.

5.1. Türleri

Diğer irtifak haklarını kanun sınırlamamıştır. Maddede "atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi" denmekle bunlar örnekleyici olarak sayılmıştır. Ancak kurulacak irtifak hakkının belirli, somut bir yararlanmaya yönelik olması gerekir. Bu yararlanmalar neler olabilir?

5.1.1. Yapma Borcu Doğuran Düzensiz İrtifaklar

- Atış eğitimi irtifakı
- Bir taşınmazda bir askerî birlik veya bir avcılık kulübü lehine nişan eğitimi hakkı, irtifak hakkı olarak kurulabilir.
- Geçit irtifakı
- Spor alanı irtifakı
- Bir spor kulübü (örneğin Galatasaray veya bir köy takımı) lehine antrenman yeri temin için irtifak hakkı kurulması
- Avlanma, odun kesme, hayvan otlatma veya ot toplama irtifakları
- Pazar, panayır, fuar, sergi yeri temin irtifakları gibi faaliyetler yapma borcu doğuran düzensiz irtifak haklarıdır.

5.1.2. Yapmaktan Kaçınma Borcu Doğuran Düzensiz İrtifaklar

- Rekabet etmeme irtifakı
- Bir caddenin lokantası veya bir benzin istasyonu çevresindeki bina veya arazi sahiplerinin lokanta veya benzin istasyonu yapmaması için irtifak hakkı kurabilir. Bir yüzme havuzu sahibi, yanındaki yüzme havuzu yapma ihtimali bulunan bir otelin havuz yaparak rekabete girmemesi için irtifak hakkı tesis edebilir.
- Bina inşa etmeme irtifakı
- Manzarayı engellememe (manzara) irtifakı
- Deniz veya ormana bakan bir apartmanın önündeki arsa sahibinin bu manzarayı ağaç dikerek, yüksekçe bir bina inşa ederek kapamaması için manzara irtifakı kurulabilir.
- Çayırdan ot biçmeme, özel ormandan ağaç kesmeme irtifakı
- Gürültü yapmama, koku ve duman çıkarmama gibi kaçınma borçları irtifak hakkı konusu olabilir.

5.2. Resmî Senet Örneği

Diğer irtifak hakları da tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senetle kurulur. İnşaat yapmama irtifakı resmî senet örneği verilmiştir.

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN:....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmit Yenidoğan Mahallesi Tekke Sokağında bulunan Ada 101, Parsel 4 numarasını teşkil eden 300 m^2 miktarındaki Bahçe Cemil oğlu Harun Yücel adına kayıtlı iken bu kez, evrak arasında mevcut Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilen İzmit Belediye Encümeninin 15/5/1993 tarih ve 348 sayılı kararı ile tasdik edilen krokili beyannamede gösterildiği şekilde (A) harfi ile işaretli 5 metre eninde ve 20 metre boyunda 100 m^2 kısım üzerinde bitişik aynı ada 5 parsel numaralı taşınmaz mal lehine bu kısımda hiç bir inşaat ve tesisat yapmamak ve bu bahçeyi 4 numaralı parsel maliki hak devam ettiği müddetçe kullanmak üzere yıllığı 10.000. (Onbin) TL'den cem'an (toplam olarak) 360.000 (Üçyüzaltmışbin) TL bedel karşılığında 36 yıl müddetle İrtifak hakkı tesis ettiğini bedelini 5 numaralı parsel maliki Hamit Işık'tan nakden tamam olarak aldığını ve tescilini istediğini; 5 Parsel maliki Hamit Işık da iş bu irtifak (Meni İnşaat – inşaat yasağı irtifakı) hakkını aynı bedel müddet ve şartla kabul ettiğini ve tescilini istediğini birlikte talep ve beyan ettiler....

AÇIKLAMA: Bir parsel maliki ile diğer parsel maliki anlaşarak bahçesine inşaat yapmamayı, örneğin diğer parseldeki yazlığın manzarasını kapatmamayı taahhüt edebilir. Bu hak bir parsel lehine veya bir şahıs lehine tesis edilebilir. Bedelli veya bedelsiz olabilir. Şahıs lehine ise yükümlü parselin irtifak hakları sütununa bu hakkın tescili yeterlidir. Bir parsel lehine tesis edilmiş ise yükümlü ve yararlanan parsellerin her ikisinin de irtifak hakları sütununa tescili zorunludur.

5.3. Tapuya Tescili

Diğer (düzensiz) irtifak haklarının tescili Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesine göre irtifak hakları sütununa yapılır.

Örnek :

a - M : …….. Spor Kulubünün bu parselde on yıl süreyle antrenman yapma hakkı (irtifakı) vardır. Tarih - Yevmiye

b - M :... şirketi lehine panayır - sergi yeri irtifakı vardır. Tarih - Yevmiye

c - M : Ahmet Serdar kızı Meziyet Ece UZEL lehine manzarayı kapamama irtifakı vardır. Tarih - Yevmiye

5.4. İşlemin Mali Yönü

- Diğer irtifak haklarının tesisinde genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden Harçlar Kanunu uyarınca binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Diğer irtifak hakları bedelsiz olarak tanınıyor ise binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Diğer irtifak hakkı türlerinden birini seçiniz ve irtifak hakkı kurulması işlemini gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Diğer irtifak hakkı istemini belirleyiniz.	➢ Taşınmazda irtifak hakkının ne olduğunu tespit ediniz.
➢ Diğer irtifak hakkı için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol edeniz.
➢ Kabul edilen diğer irtifak hakkı işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ İrtifak hakkının süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Sıra	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Diğer irtifak hakkı istemini belirlediniz mi?		
2	Diğer irtifak hakkı için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3	Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5	Kabul edilen diğer irtifak hakkı işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Diğer irtifak hakları, herhangi bir kişi veya topluluk lehine belli bir yararlanmaya yönelik olmak kaydıyla, …….. ……. kurulabilen irtifak hakları demektir.

2. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına …….. ve mirasçılara geçmez.

3. Taşınmaz lehine …….. ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır.

4. Bu hakların başkalarına …….. veya miras yoluyla intikali ancak kuruluş resmî senedinde bu konuda açık hüküm olmasına bağlıdır.

5. Düzensiz irtifaklar …….. veya …… lehine kurulabilir.

6. Topluluk gerçek kişilerden veya …… kişilerden veya her ikisinin karmasından oluşan bir grup olabilir.

7. Diğer irtifak hakları da ……. …….. müdürlüğünde düzenlenecek resmî senetle kurulur.

8. Bir parsel …… ile diğer parsel maliki anlaşarak bahçesine inşaat yapmamayı, örneğin diğer parseldeki yazlığın manzarasını kapatmamayı taahhüt edebilir.

9. Bu hak bir parsel lehine veya bir şahıs lehine …….. edilebilir.

10. Bir parsel lehine tesis edilmiş ise yükümlü ve yararlanan parsellerin her ikisinin de irtifak hakları sütununa …… zorunludur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–6

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak gayrimenkul mükellefiyeti işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Gayrimenkul mükellefiyeti kurulmasını araştırarak arkadaşlarınızla inceleyiniz.

6. GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ

Taşınmaz mal mükellefiyeti, borçlusuna kişisel bir borç yüklemeyen, bunun yerine taşınmazı yükümlülük altına sokan eşyaya bağlı bir borçtur.

Bu yükümlülükte yükümlü taşınmaz müstakil mülkiyet konusu olabileceği gibi müşterek veya iştirak hâlinde de olabilir. Tapu siciline kayıtlı daimî ve müstakil haklar da bu hakkın konusu (yükümlüsü) olabilir. Bu hakkın borçlusu taşınmaz maldır. Daha doğrusu yüklü taşınmaza sahip olan herkestir. Malik, taşınmazı dolayısıyla borç altına girmektedir.

Mükellefiyetin taşınmazın niteliği ile ilgili olması gerekir. Taşınmazın niteliği veya özelliği itibarıyla yerine getirilmesi imkânsız olan bir mükellefiyet öngörülemez.

Resim 6.1: Gayrimenkul mükellefiyeti

Taşınmaz mal mükellefiyetinin günümüzde uygulaması hemen hemen hiç yoktur. Oysa taş, kireç, kum ve tuğla ocaklarından mermer ocaklarına, inşaat şirketlerine, taş, kum, çakıl, ağaç ve toprak sağlanması için bu işe elverişli taşınmazlar mükellefiyet altına sokulabilir.

Bu mükellefiyetler kamuya ait taşınmazlar üzerinde de tesis edilebilir. Ancak bunun için öncelikle kamuya ait taşınmazın tescili gerekir.

Mükellefiyet bir kişi veya taşınmaz lehine kurulabilir.

6.1. Şahsi Taşınmaz Mal Mükellefiyeti

Mükellefiyet bir kişi lehine kurulmuş ise buna şahsi taşınmaz mal mükellefiyeti denir. Bu kişi gerçek veya tüzel kişi olabilir.

6.2. Arzi Taşınmaz Mal Mükellefiyeti

Mükellefiyet bir kişi değil de bir taşınmaz lehine kurulmuş ise buna da arzi taşınmaz mal mükellefiyeti denir.

6.3. Gayrimenkul Mükellefiyeti Kurulması

Taşınmaz mal mükellefiyetinin kurulması için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesi gerekir.

Ancak taşınmaz için kamu hukukundan doğan mükellefiyetler dolayısıyla [örneğin, emlak vergisi, yol, meydan yapımı dolayısıyle taşınmazların değer artışından kaynaklanan şerefiye (katılma) payı da taşınmazdan kaynaklanan mükellefiyet olduğu hâlde] akit düzenlenmesine ve tapuya tesciline gerek yoktur.

6.3.1. Resmî Senet Örneği

BİR TARAFTAN.....: .....
DİĞER TARAFTAN: ....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Edremit ilçesi Güre Köyünde bulunan Pafta l, Parsel 10 numarasını teşkil eden 4000 m^2 miktarındaki zeytinlik Hasan oğlu Selahattin Avşar adına kayıtlı iken bu kez, 300 adet zeytin ağacını ihtiva eden zeytinliğine karşılık göstermek suretiyle bu zeytinlikten her sene çıkan zeytin mahsulünün tamamını 20 yıl müddetle ve beher sene kendisine 5.000 (Beşbin) TL. verilmek üzere Özaydın Zeytin Yağı Fabrikası namına maliki Metin Özaydın lehine 10.000 (Onbin) TL bedel karşılığında gayrimenkul mükellefiyeti tesis ettiğini, tescilini istediğini; Metin Özaydın da yukarıda yazılı olduğu üzere iş bu gayrimenkul mükellefiyetini aynı şartlarla kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler....

6.4. Tapuya Tescili

Taşınmaz mal mükellefiyeti Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde gösterildiği şekilde irtifak hakları ve taşınmaz mal mükellefiyetleri sütununa tescil edilir. Tescilde sicil

kaydına mükellefiyetin değeri olarak belli bir miktarın yazılması gerekir. Bu bedel taraflarca beyan edilir. Tapu sicil memuru bu bedeli tespite yetkili değildir.

6.4.1. Şahsi Mükellefiyetin Tescili

a - M : Metin Özaydın lehine 20 yıl süreyle zeytin mahsulü verme mükellefiyeti. Değeri: 10.000 TL Tarih - Yevmiye

6.4.2. Arzi Mükellefiyetin Tescili

Arzi mükellefiyetin tescili, yükümlü (hadim) ve yararlanan (hâkim) taşınmaz malların ikisinin de hak ve mükellefiyetler sütununda yapılır.

Örnek:
Yükümlü Parsele:
a - M : 101 ada 2 parsel lehine bu parselin her yıl 200 ton taş verme mükellefiyeti vardır. Değeri 20 bin lira. Tarih - Yevmiye

Yararlanan Parsele:
a - H : Bu parsel yararına 101 ada 1 parselin her yıl 200 ton taş verme mükellefiyeti vardır.
Değeri 20 bin lira. Tarih - Yevmiye

6.5. Terkini

Taşınmaz mal mükellefiyeti sicil kaydının terkini ile son bulur. Terkin sebepleri şunlar olabilir:

- Hak sahibinin feragatı (vazgeçmesi)
- Taşınmazın büsbütün zayi (yok) olması
- Kamulaştırma
- Mükellefiyet lehtarının yüklü taşınmazı alması vb.

6.6. İşlemin Mali Yönü

- Gayrimenkul mükellefiyeti tesisinde, genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden, Harçlar Kanunu uyarınca binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Gayrimenkul mükellefiyeti bedelsiz olarak tanınıyor ise yine lehine bu hak tesis edilenden binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Gayrimenkul mükellefiyeti kurulması ile ilgili işlem basamaklarını, önerileri dikkate alarak uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Gayrimenkul mükellefiyeti istemini belirleyiniz.	➢ Gayrimenkul mükellefiyetinin tespitini yapınız.
➢ Gayrimenkul mükellefiyeti için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol ediniz.
➢ Kabul edilen gayrimenkul mükellefiyeti işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ Gayrimenkul mükellefiyetinin süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Sıra	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Gayrimenkul mükellefiyeti istemini belirlediniz mi?		
2	Gayrimenkul mükellefiyeti için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3	Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5	Kabul edilen gayrimenkul mükellefiyeti işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Taşınmaz mal mükellefiyeti, borçlusuna kişisel bir borç yüklemeyen, bunun yerine ……. yükümlülük altına sokan eşyaya bağlı bir borçtur.

2. Mükellefiyetin taşınmazın ……. ile ilgili olması gerekir.

3. Taşınmaz mal …… günümüzde uygulaması hemen hemen hiç yoktur.

4. Mükellefiyetler kamuya ait taşınmazlar üzerinde de ……. edilebilir. Ancak bunun için öncelikle kamuya ait taşınmazın tescili gerekir.

5. Mükellefiyet bir …… veya ……. lehine kurulabilir.

6. Mükellefiyet bir kişi lehine kurulmuş ise buna …… taşınmaz mal mükellefiyeti denir.

7. Mükellefiyet bir kişi değil de bir taşınmaz lehine kurulmuş ise buna da …… taşınmaz mal mükellefiyeti denir.

8. Taşınmaz mal mükellefiyetinin kurulması için tapu sicil müdürlüğünde ……... …… düzenlenmesi gerekir.

9. Tescilde sicil kaydına mükellefiyetin değeri olarak belli bir …… yazılması gerekir. Bu bedel taraflarca beyan edilir.

10. Taşınmaz mal mükellefiyeti sicil kaydının …… ile son bulur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–7

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak intifa hakkı işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- İntifa hakkı ve kurulmasını araştırarak inceleyiniz.

7. İNTİFA HAKKI

İntifa hakkı, taşınmazdan tamamıyla yararlanma ve kullanma hakkıdır.

7.1. Medeni Kanun'da İntifa Hakkı

İntifa hakkı, sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır (MK. 794-822).

Resim 7.1: İntifa hakkı

İntifa hakkı sınırlı bir ayni haktır. Şahsi irtifak hakları grubuna girer. Bu hak, sahibine hakkın konusu şey üzerinde tam yararlanma hakkı sağlar. Ancak bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılabilir (MK.794).

Taşınmazın mülkiyetini kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür.

7.2. İntifa Hakkı Kurulması

Medeni Kanun'a göre, "İntifa hakkı ... taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur."

Ayrıca Medeni Kanun intifa hakkının kurulması ile ilgili "...taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır..." hükmünü içermektedir.

Kuruluş şekillerine göre intifa hakkının üç çeşidi vardır:

- Sözleşmeyle kurulan intifa hakkı
- Kanuni (yasal) intifa hakkı
- Mahkeme kararıyla kurulan intifa hakkı

7.2.1. Sözleşmeyle Kurulan İntifa Hakkı

Bir taşınmaz maliki nasıl taşınmazını satabiliyorsa bir üçüncü kişi yararına intifa hakkı da tesis edebilir. Bu üçüncü kişi gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Uygulamada çoğunlukla bir taşınmazın tamamına (kuru mülkiyeti ve intifa hakkına) sahip olan kimse intifa hakkını üzerinde tutarak kuru mülkiyetinin satışını yapmakta bu yolla intifa hakkının kütüğe tescili zorunluluğu doğmaktadır.

Örneğin**,** baba taşınmazının intifa hakkını üzerinde tutarak kuru mülkiyetini çocuklarına bağışlamakta veya satmaktadır.

Malik kuru mülkiyeti kendi üzerinde tutarak başkası lehine intifa hakkı da tesis edebilir**.**

Bir krokiye bağlanması kaydıyla bir taşınmazın bir kısmı üzerinde intifa hakkı kurulması da mümkündür. Genelde akaryakıt istasyonları, bu şekilde büyük bir tarlanın yola cepheli küçük bir kısmı üzerinde intifa hakkı tesisi şeklinde kurulmaktadır.

Ancak tüm bunlar için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesi gerekir.

7.2.2. Kanuni İntifa Hakkı

Kanuni intifa hakkı kanunda öngörülen intifa haklarıdır. Taşınmaz üzerindeki kanuni intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise herkese karşı ileri sürülebilir**.**

Kanundan doğan intifa haklarının başlıcaları şunlardır:

- Mirasta sağ kalan eşin intifa hakkı
- Ana babanın velayetleri altındaki küçüğün malları üzerindeki intifa hakkı
- Kocanın karısının malları üzerindeki intifa hakkı

Kanuni intifa haklarından en çok rastlananı mirasta sağ kalan eşin intifa hakkı idi. Ancak 23 Kasım 1990 tarihli Kanunla Medeni Kanun'da yapılan değişiklikle sağ kalan eşin mirastan gelen intifa hakkı kaldırılmıştır. Demek ki bu tarihten sonraki ölümlerde eşin intifa hakkını seçmesi mümkün değildir. Ancak 23 Kasım 1990 tarihinden önceki ölümlerde, ölüm tarihindeki mer'i (yürürlükte olan) mevzuat uygulanacağından sağ kalan eşin intifa hakkını seçmesi mümkündür.

Tapu sicil müdürünün burada dikkat edeceği husus murisin ölüm tarihinin anılan tarihten önce veya sonra olup olmadığıdır. Bunu da getirilen veraset senedinden anlayacaktır.

Ölüm bu tarihten önce olup da eş intifa hakkını tercih etmiş ise resmî senet düzenlemeye gerek kalmadan mirasın intikali sırasında intifa hakkının da tescili yapılacaktır.

7.2.3. Mahkeme Kararıyla Kurulan İntifa Hakkı

Mahkeme kararına istinaden kurulacak intifa haklarında kesinleşmiş mahkeme kararı aranır (HUMK. 443).

7.3. İntifa Hakkında Süre ve Bedel

Süre : İntifa hakkı süreli veya hak sahibinin hayatı boyunca tanınabilir. Süresiz olarak tanınması hâlinde veya hak sahibinin hayatından daha uzun bir süre öngörülmüş olması hâlinde hakkın süresinin hak sahibinin hayatı ile sınırlı olduğu kabul edilir.

Tüzel kişilerde ise en çok yüz sene süre öngörülebilir. Öngörülen süreden önce tüzel kişiliğin sona ermesi (infisahı) hâlinde hak sona erer (MK.797).

Bedel : İntifa hakkı bedelli (ivazlı) veya bedelsiz (ivazsız) tanınabilir. Bedelli intifaya satış, bedelsiz intifaya bağış hükümleri uygulanır.

7.4. Tapuya Tescili

İntifa hakkı, irtifak hakları sütununa Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30. maddesine istinaden a, b, c gibi bir harf altında mükellefiyet anlamına gelen (M) harfi yazıldıktan sonra tarih ve yevmiyeyi içerecek şekilde tescil edilir. Bu tescilde, hak sahibinin adı soyadı, baba adı ve hakkın varsa süresi ile hakkın türünün intifa hakkı olduğu belirtilir.

Örnek : a- M: İntifa hakkı on yıl süreyle İbrahim oğlu Gürsel Öcal DÖRTGÖZ' e aittir. 27.9.1999 - 2957 yevmiye

7.5. İntifa Hakkı Kullanımının Devri

İntifa hakkı şahsa sıkı sıkıya bağlı ayni bir haktır. Bu hakların tamamıyla bir başkasına devri yani kütükteki kaydın bir başkasına temliki mümkün değildir. Çünkü bu hak ancak sürenin dolması veya hak sahibinin ölümü ile son bulur. Bir başkasına devir ile terkini mümkün değildir. Bu hakkın mirasçılara intikali de söz konusu olamaz.

Ancak hakkın kullanımının bir başkasına devri mümkündür.

Örneğin, hak sahibi intifa hakkını kiraya verebilir. Bu kira süresinin intifa hakkı süresini aşmaması gerekir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Komisyonunun kararında intifa hakkının kullanılmasının (kiraya verilmesinin) tapu siciline şerh edilemeyeceği belirtilmiştir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde taşınmaz kira akdinin tapuya şerh edilebileceği belirtilmiştir. İntifa hakkı sahibinin de kullanımı kendisine ait taşınmazı kiraya verme hakkına ve bu akdi tapuya şerh ettirme yetkisine kiracının selameti açısından sahip olması gerekir.

Örneğin, üç adet evin intifa hakkı kendisine ait bir kimsenin evlerden birinde oturarak diğer ikisini intifa hakkı süresince kiraya vermesinde ve kiracıyı güvencede tutmak için bu kira akitlerini tapuya şerh ettirmesinde ne sakınca olabilir.

7.6. Kuru Mülkiyet Sahibi

Kuru mülkiyet sahibi asıl malik olmakla beraber taşınmazı (ev, bağ, bahçe, tarlayı) kullanamaz, sürüp ekemez, meyvelerini toplayamaz, kiraya veremez. Bu haklar intifa hakkının süresi boyunca veya hak sahibinin ölümüne kadar intifa hakkı sahibine aittir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun kararında, intifa hakkı sahibi hayatta bulunduğu (veya intifa hakkı süresi dolmadığı) sürece kuru mülkiyet sahibinin kiracı aleyhine dava (tahliye veya kira artırımı) açamayacağı belirtilmiştir.

Bundan çıkan sonuç, kuru mülkiyet sahibinin taşınmazı kiraya da veremeyeceğidir. Çünkü kiraya verme taşınmazdan yararlanmadır ve yararlanma hakkı sadece intifa sahibine tanınmıştır.

7.7. İstenen Belgeler

İşlem için istenen belgeler şunlardır:

- İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C kimlik ve vergi numarası
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- İntifa hakkı mahkeme kararı ile tesis edilecekse kesinleşmiş mahkeme kararı
- Kanuni intifa hakkı tesis edilecekse sağ kalan eşin intifa hakkını seçtiğine dair veraset senedi
- İntifa hakkı taşınmazın tümü üzerinde değil de bir kısmı üzerinde kurulacaksa bu kısmı gösterir kroki

7.8. İşlemin Mali Yönü

- İntifa hakkı tesisinde genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden Harçlar Kanunu uyarınca binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- İntifa hakkı bedelsiz olarak tanınıyor ise taşınmazın (kayıtlı değerine yeniden değerleme oranları uygulanmak suretiyle bulunacak değerin) 2/3'ünün değeri üzerinden binde 54 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

7.8.1. İntifa Hakkının Taşınmazın Değerine Oranı

İntifa hakkının değeri taşınmazın emlak beyan değerinin 2/3'ü sayılır. Geriye kalan 1/3 oran ise kuru mülkiyetin değeridir. Bedelsiz intifa hakkı tesislerinde tapu harçlarının hesabı için bu oranlar esas alınır.

Örneğin, 3 bin kıymetindeki bir taşınmazın 2 bini (2/3) intifa hakkı, bini (1/3) kuru mülkiyet değeri kabul olunur.

7.8.2. Tapu Harç Oranları

İşlemin şekline göre tapu harç oranları şu şekildedir:

- Sağ kalan eşin mirastan doğan intifa hakkı intikalle birlikte tescil edildiğinden intikal harcı dışında bir harç tahsil edilmez.
- Bedelli intifa hakkı tesis ediliyorsa emlak beyan değerinin 2/3'ünden az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden lehine intifa hakkı tanınandan binde 15 alınır.
- Bedelsiz intifa hakkı tesis ediliyorsa taşınmazın emlak beyan değerinin 2/3'ünden az olmamak üzere bildiren değer üzerinden binde 54 tapu harcı alınır.
    - İşlemden sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün genelgesi gereği (ivazsız iktisap olduğu için) veraset ve intikal vergisi için vergi dairesine ihbar yapılır.
- Malik intifa hakkını uhdesinde tutarak kuru mülkiyeti devrediyor, intifa hakkı bu surette tescil oluyorsa intifa için harç alınmaz.

7.8.3. Feragat Hâlinde

- Kanuni mirasçılar dışındakilere ivazsız feragat hâlinde (emlak beyan değerinin 2/3'ünden az olmamak üzere) bildirilen değer üzerinden binde 54 lehine işlem yapılandan (kuru mülkiyet sahibinden),
- Kanuni mirasçılar dışındakilere ivazlı feragat hâlinde (emlak beyan değerinin 2/3' ünden az olmamak üzere) bildirilen bedel (ivaz) üzerinden binde 15 kuru mülkiyet sahibinden,

- Süreli intifa hakkında sürenin dolması hâlinde (taşınmazın emlak beyan değerinin 2/3' ünden aşağı olmamak üzere) bildirilen değer üzerinden binde 54 kuru mülkiyet sahibinden,
- Kanuni mirasçılar lehine ivazsız feragat hâlinde sadece terkin harcı tahsil edilir. Ayrıca veraset ve intikal vergisi için vergi dairesine bildirim yapılır.
- İntifa hakkı sahibinin ölümü ve tüzel kişiliğin sona ermesi hâlinde, sadece terkin harcı tahsil edilir ve vergi dairesine veraset ve intikal vergisi için bildirim yapılır.

Ancak terkin edilecek intifa hakkı, intifa hakkı baki tutularak kuru mülkiyetin satışı ya da intifa hakkının bedelli olarak tesisi suretiyle tescil edilmişse veraset ve intikal vergisine konu olmaz.

Yevmiye No :_____
Tarih :_____

RESMİ SENET

Tepebaşı 2.BölgeTapu Sicil Müdürü Şenol KAPLAN Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : İntifa Hakını Üzerinde Tutarak Çıplak Mülkiyet Satışı(Malikin Talebiyle), İntifa Hakkının Tesisi(İşlem Bağlantılı)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:4763315) MUTTALIP Mah.si, 120 Pafta, 12612 Parsel 780 m2 AVLULU KARGİR EV AHIR SAMANLIK, Cilt:128 Sayfa:12544 Ana Sayfa ZH(10434842) 1/2 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki:(SN:13053677) MEHMET SAİT BEKAR :

HASAN Oğlu adlarına kayıtlı iken; **Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**
Beyan: 6785 SAYILI KANUNUN 11. MAD. İLE 66 M2 SİNE MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ VARDIR. Y: 20.07.1970/4657-Malikler:((SN:1442450) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) --> "MUTTALIP Mah. 12612 Parsel" üzerinde
Beyan: 6785 SAYILI İMAR KANUNUN 11. MADDESİ İLE İMAR NİZAMNAMESİNİN 8. MADDESİ GEREĞİNCE 68 M2 LİK KISMINA MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI VERİLMİŞTİR. Y: 24.07.1972/4421-Malikler:((SN:1442450) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) --> "MUTTALIP Mah. 12612 Parsel" üzerinde
Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Yukarıda özellikleri belirtilen MUTTALIP Mah. 12612 Parselin 1/2 hissesi MEHMET SAİT BEKAR, adına kayıtlı iken; (MUTTALIP Mah. 12612 Parsel) taşınmazdaki MEHMET SAİT BEKAR bizzat hissesinin intifa hakkının tamamını üzerinde bırakarak çıplak mülkiyetinin tamamını 3.000,00TL(ÜÇBİNTL) bedelle, MESUT BEKAR'ye, sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı MESUT BEKAR bizzat ,bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini, bu pay devir ve temlikinin ifraza imkan vermediğini, yasal gereği yapılmadan bu pay üzerinde müstakil yapılaşmaya gidilemeyeceğini ve bütün maliklerin rızaen muvafakatı olmadan ifrazen taksiminin yapılamayacağını bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____ tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf **Taraf**

MEHMET SAİT BEKAR **MESUT BEKAR**

Şenol KAPLAN	**A.Leyla Özer**	**A.Leyla Özer**		
Tapu Sicil Müdürü	**Düzenleyen Memur**	**Tescili Yapan**	**İşlemi Kontrol Eden**	**Tescili Kontrol Eden**

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :
(Satıcı)
> MEHMET SAİT BEKAR, HASAN, ALİME, MUTTALIP, 01/03/1935, ESKİŞEHİR, MERKEZ, MUTTALIP/KOYUNLAR, Cilt:166, Aile:46, Sıra:10, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:24/09/2003, SeriNo:F09 788376, (SN:13053677) , Adres:KOYUNLAR MAH. YALÇIN SOKAK SK. 17/ TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR,
(Alıcı)
> MESUT BEKAR, MEHMET SAİT, ZAHİDE, ESKİŞEHİR, 01/01/1971, ESKİŞEHİR, MERKEZ, MUTTALIP KOYUNLARLAR KÖYÜ, Cilt:166, Aile:46, Sıra:25, Nüfus Cüzdanı, VerildigiTarih:25/04/2008, SeriNo:H11 134887, (SN:70802345) , Adres:KOYUNLAR MAH. YALÇIN SOKAK SK. 17 1/1 TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR,

Zemin Tanımı	Alanı	Maliki	Hissesi	Nitelik
MUTTALIP Mah. 12612 Parsel	780.00m2	MESUT BEKAR	1/2	AVLULU KARGİR EV AHIR SAMANLIK

Sigorta Şirketi	Sigorta Tipi	Poliçe No	Poliçe Tarihi
GÜNEŞ Sigorta A.Ş.	Zorunlu Deprem Sigortası	21543609	19/02/2009

Harç	Tahsil Edilen Tutar
DS(Döner Sermaye)	125,00TL (YÜZYİRMİBEŞTL)
TH-20-A(Tapu Harcı)	90,00TL (DOKSANTL)

Tapu Senedi Belgesini aldım.

2009 yılı 2326_BasvuruNolu_ResmiSenet_Kurum1751_IslemID_39849704.doc

Belge 1.1: Oturma hakkının tesisi (resmî senet örneği)

UYGULAMA FAALİYETİ

İntifa hakkı kurulması ile ilgili işlem basamaklarını ve önerileri dikkate alarak uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İntifa hakkı istemini belirleyiniz.	➢ İntifa hakkı kurulacak bölümün tespitini yapınız.
➢ İntifa hakkı için istenen belgeleri sıralayınız.	➢ İşlem için gerekli belgeleri hatırlayınız.
➢ Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi veriniz.	➢ Kısıtlamaları belirleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Tarih ve yevmiye numarasının doğruluğunu kontrol ediniz.
➢ Kabul edilen intifa hakkı işlemini yapmak için süre belirleyiniz.	➢ İntifa hakkının süresini belirleyerek resmî senede yazınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Sıra	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	İntifa hakkı istemini belirlediniz mi?		
2	İntifa hakkı için istenen belgeleri sıraladınız mı?		
3	Takyidatlar (kısıtlamalar) ile ilgili bilgi verdiniz mi?		
4	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5	Kabul edilen intifa hakkı işlemini yapmak için süre belirlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. İntifa hakkı, taşınmazdan tamamıyla ……. ve ……. hakkıdır.

2. İntifa hakkı …… bir ayni haktır.

3. Taşınmazın …….. kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür.

4. Şahsi …… ……. grubuna girer.

5. Bir taşınmaz maliki nasıl taşınmazını satabiliyorsa bir üçüncü kişi yararına intifa hakkı da ……. edebilir.

6. Malik kuru mülkiyeti kendi üzerinde tutarak başkası lehine ……. ……. da tesis edebilir.

7. Bir krokiye bağlanması kaydıyla bir ……. bir kısmı üzerinde intifa hakkı kurulması da mümkündür.

8. Genelde akaryakıt istasyonları, bu şekilde büyük bir tarlanın yola cepheli küçük bir kısmı üzerinde …….. …… tesisi şeklinde kurulmaktadır.

9. Mahkeme kararı ile kurulacak intifa haklarında kesinleşmiş ……. …….. aranır.

10. Bedelli intifaya ……, bedelsiz intifaya …….. hükümleri uygulanır.

11. İntifa hakkı süreli veya ……. …….. hayatı boyunca tanınabilir.

12. Hakların tamamıyla bir başkasına devri yani kütükteki kaydın bir başkasına …….. mümkün değildir.

13. Hakkın kullanımının bir başkasına …….. mümkündür.

14. Kiraya verme …… yararlanmadır ve yararlanma hakkı sadece intifa sahibine tanınmıştır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise "Modül Değerlendirme"ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Taşınmaz mal mükellefiyeti sicil kaydının terkini ile son bulur. Terkin sebebi hangisi değildir?

A. Hak sahibinin vazgeçmesi
B. Taşınmazın yok olması
C. Kamulaştırma
D. İntifa hakkı

2. Kuruluş şekillerine göre aşağıdakilerden hangisi intifa hakkı çeşidi değildir?

A. Kendiliğinden oluşan intifa hakkı
B. Sözleşmeyle kurulan intifa hakkı
C. Kanuni intifa hakkı
D. Mahkeme kararıyla kurulan intifa hakkı

3. Bir evin tümünde oturmak veya onun belli bir kısmını kullanma hakkına ne denir?

A. İntifa hakkı
B. Geçit hakkı
C. Sükna hakkı
D. Kaynak hakkı

4. Kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından hangisi üst hakkı çeşididir?

A. İnşaat hakkı
B. Müstakil ve daimi hak olan üst hakkı
C. Süreli inşaat hakkı
D. Süresiz inşaat hakkı

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

5. Kaynak hakkından ……, bağ, bahçe, tarla sulama, inşaat veya içme suyu temin etme, çiftlik hayvancılığı, sulama vb. amaçlarla olabilir.

6. Sükna hakkı ayni bir haktır, bu nedenle irtifak hakları sütununa …… edilir.

7. Diğer …… hakları da tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senetle kurulur.

8. Tarafların anlaşması hâlinde tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek …… …… geçit hakkı kurulur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise diğer modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

UYGULAMALI TEST

İşlem basamaklarını önerileri göz önünde bulundurarak uygulayınız.

- Geçit hakkı
- Kaynak hakkı
- Üst (inşaat) hakkı
- Diğer irtifak hakları
- Gayrimenkul mükellefiyeti
- İntifa hakkı

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Oturma (sükna) hakkı işlemini gerçekleştiriniz.	➢ Birinci öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.
➢ Geçit hakkı işlemini gerçekleştiriniz.	➢ İkinci öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.
➢ Kaynak hakkı işlemini gerçekleştiriniz.	➢ Üçüncü öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.
➢ Üst (inşaat) hakkı işlemini gerçekleştiriniz.	➢ Dördüncü öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.
➢ Diğer irtifak hakları işlemini gerçekleştiriniz.	➢ Beşinci öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.
➢ Gayrimenkul mükellefiyeti işlemini gerçekleştiriniz.	➢ Altıncı öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.
➢ İntifa hakkı işlemini gerçekleştiriniz.	➢ Yedinci öğrenme faaliyetindeki bilgilerden faydalanınız.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu modül kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Sıra	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Oturma (sükna) hakkı işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
2	Geçit hakkı işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
3	Kaynak hakkı işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
4	Üst (inşaat) hakkı işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
5	Diğer irtifak hakları işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
6	Gayrimenkul mükellefiyeti işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
7	İntifa hakkı işlemini gerçekleştirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ -1'İN CEVAP ANAHTARI

1	**oturma (sükna)**
2	**devredilemez**
3	**bedelli-bedelsiz**
4	**kiracı**
5	**tapuya tescili**
6	**inşaat projesinde**
7	**irtifak hakları**
8	**ayni**

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	**geçmek**
2	**taşınmaz**
3	**bedelli-bedelsiz**
4	**geçit hakkı**
5	**haritaya**
6	**tapu sicilinin**
7	**irtifak hakları**

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**kaynağın**
2	**iktisap**
3	**yararlanmasına**
4	**irtifak hakkı**
5	**mahkemeye**
6	**Kaynak hakkı**
7	**tescil**
8	**kamu**
9	**arzi-şahsi**
10	**tapu sicilinde**
11	**şahıs lehine**
12	**intikal**
13	**resmî senette**
14	**taşınmaz lehine**

ÖĞRENME FAALİYETİ -4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**inşaat yapmak**
2	**arsası**
3	**irtifak hakkı**
4	**süreli-süresiz**
5	**tescili**
6	**üst hakkı**
7	**terkini**

ÖĞRENME FAALİYETİ -4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	**resmî senetle**
2	**devredilemez**
3	**irtifaklara**
4	**temliki**
5	**kişi-topluluk**
6	**tüzel**
7	**tapu sicil**
8	**maliki**
9	**tesis**
10	**tescili**

ÖĞRENME FAALİYETİ -6'NIN CEVAP ANAHTARI

1	**taşınmazı**
2	**niteliği**
3	**mükellefiyetinin**
4	**tesis**
5	**kişi-taşınmaz**
6	**şahsi**
7	**arzi**
8	**resmî senet**
9	**miktarın**
10	**terkini**

ÖĞRENME FAALİYETİ -7'NİN CEVAP ANAHTARI

1	**Yararlanma kullanma**
2	**sınırlı**
3	**mülkiyetini**
4	**irtifak hakları**
5	**tesis**
6	**intifa hakkı**
7	**taşınmazın**
8	**intifa hakkı**
9	**mahkeme kararı**
10	**satış-bağış**
11	**hak sahibinin**
12	**temliki**
13	**devri**
14	**taşınmazda**

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI	
1	**D**
2	**A**
3	**C**
4	**B**
6	**yararlanma**
7	**tescil**
8	**irtifak**
9	**resmî senetle**

KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Tapu İşlemleri**, Ankara, 2000.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Hukuk ve Meslek Ders Notları**, Eğitim Dairesi Başkanlığı, 1999.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tapu Kadastro İşlemleri Rehberi**, 2008.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tapu İşlemleri Uygulama Rehberi**